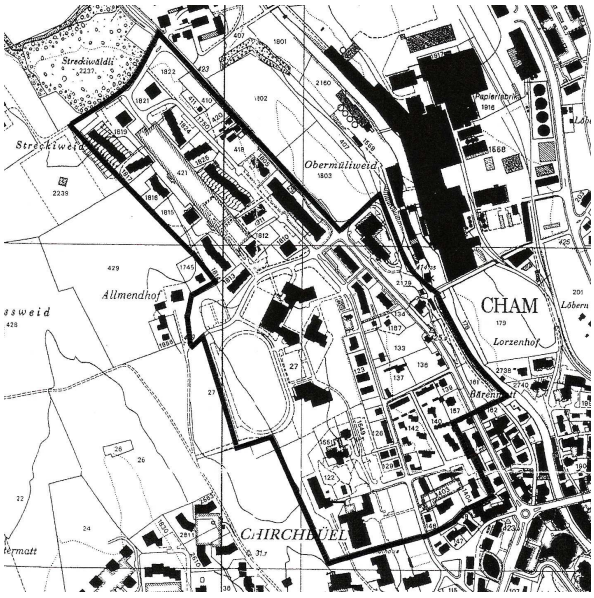
Gemeinde Cham - Quartierbeschreibung Röhrliberg, Kirchbühl, Sinserstrasse / Quartiere Nr. 17, 19 und 20

Sportplatz, Schulanlage und Wohnüberbauung Röhrliberg



Abgrenzung Quartier Nr. 17, 19 und 20, Röhrliberg, Kirchbühl und Sinserstrasse

Daten / Allgemeiner Beschrieb

Typ

Der Ortsteil im nördlichen Anschluss an den Dorfkern ist durch die Nutzung und Bebauung der einzelnen Gebiete klar gegliedert: Der mittlere und südliche Hügelbereich Röhrliberg/ Kirchbühl sowie die Flächen östlich der Sinserstrasse mit öffentlichen Bauten und Anlagen, der nördlichste Teil mit der einheitlich konzipierten Wohnüberbauung Röhrliberg und der Bereich Rigi-/Sinserstrasse ebenfalls fast ausschliesslich mit Wohnbauten inklusive der älteren Bauten entlang der Rigistrasse. Der gesamte Bereich bildet nicht ein einheitliches Quartier, setzt sich aber infolge der klaren Strukturen und Nutzungszuordnungen deutlich von den anderen Chamer Quartieren ab.

Nutzung

Zone OeIB Kirchbühl/Röhrliberg: Schulen und Sportanlagen, Hallenbad, Altersheim und Andreas-Klinik; Zone OeIB Sinserstrasse: Feuerwehr/Werkhof und ref. Kirche; Zone WA4 Sinserstrasse: Dienstleistungen und Gewerbe; Wohnzonen W3a, W3b und W4: Mit wenigen kleinen Ausnahmen (einzelne Büros/Praxen) fast ausschliesslich Wohnen.

Dichte

Wohnüberbauung Röhrliberg: AZ ca. 0.50 bis 0.60; Bereich zwischen der Rigi- und der Sinserstrasse nach der Erstellung der neuen Überbauung Herrenmatt: AZ 0.60 bis 0.70; Zonen des öffentlichen Interesses: Bauten von sehr unterschiedlicher Kubatur und Dichte.

Zonierung

Bereich der öffentlichen Bauten Röhrliberg/Kirchbühl sowie östlich der Sinserstrasse: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten (OeIB); Gebiet Röhliberg Nord: Wohnzone W4 sowie Wohn- und Arbeitszone (WA4) entlang der Knonauerstrasse; Gebiet Rigistrasse/Herrenmatt/Sinserstrasse: Wohnzone W3b bzw. zwei kleine Bereiche westlich der Rigistrasse Wohnzone W3a und südlichster Teil W4. Ein Teilbereich an der Rigistrasse ist zudem als überlagerte Ortsbildschutzzone bezeichnet.

Alter

Die Wohnzeile Rigistrasse, das Schulhaus Kirchbühl sowie das frühere Asyl (Teil der Andreas-Klinik) stammen aus der Zeit zwischen 1909 und 1920. Hauptteil der öffentlichen Bauten und Anlagen aus der Zeit zwischen 1960 und 2000; Wohnüberbauung Röhrliberg ca. 1960-65, übrige Wohnbauten 1950 bis 2007 (inkl. Überbauung Herrenmatt).

Typisches, Stärken, Schwächen

1. Gestaltung Bauten und Aussenräume

- OeIB-Bereich Röhrliberg/Kirchbühl: Im Ortsbild markantes Ensemble öffentlicher Bauten und Anlagen an topografisch leicht erhöhter Lage mit zusammenhängenden Aussenräumen und Kubaturen ähnlichen Massstabs.
- Der Freiraum Kirchbühl/Röhrliberg westlich der öffentlichen Bauten („grüne Lunge“) ist eine der wesentlichen Qualitäten dieses Ortsteils und auf jeden Fall beizubehalten.
- Die Freiflächen am Hangfuss vor der Andreas-Klinik und dem Schulhaus geraten zunehmend unter Druck für Bauten und/oder Parkierungsanlagen. Aufgrund der wichtigen ortsbaulichen Funktion sind sie aber auch langfristig freizuhalten.
- Denkbar wäre hingegen eine zusätzliche bauliche Nutzung im Bereich des Parkplatzes unterhalb des Altersheims (z.B. Alterswohnungen). Bezüglich Massstab, Abständen und Gestaltung wäre aber auf die angrenzende Ortsbildschutzzone Rigistrasse Rücksicht nehmen.
- Wohnsiedlung Röhrliberg: Diese sehr grossflächig konzipierte Wohnüberbauung mit ihrem überzeugenden Gesamtkonzept (Kubaturen, Mischung Wohnformen, Aussenräume, Gemeinschaftliches, Verkehr) gilt auch heute noch in Vielem als beispielhaft.
- Rigistrasse: Auf der Westseite befinden sich noch Teile der ersten Bebauung um 1915. Diese für die damalige Zeit typische, zweigeschossige Bebauung mit markanem Sockel und Dachgeschoss prägt den Mittelteil der Rigistrasse und ist durch ein überlagerte Ortsbildschutzzone geschützt.
- Bereich zwischen der Rigi- und der Sinserstrasse: Nach der bereits vor einigen Jahren erstellten Mehrfamilienhausüberbauung nördlich der Mööslimattstrasse folgt nun auch die Neuüberbauung der Herrenmatt → Markante Verdichtung, grössere Baukuben.
- OeIB östlich der Sinserstrasse: Beim Werkhof ist die Topografie sehr gut ausgenützt (vertikale Überlagerung Feuerwehr/Werkhof), im Bereich der ref. Kirche ist mit keinen Änderungen zu rechnen.
- Randbebauung Sinserstrasse Nord: Wird demnächst ergänzt bzw. weitergebaut. Diese strassenbegleitenden Bauten sind wichtig und prägen den Ortseingang vis-à-vis des Hammerguts.

2. Verkehr

- Röhrliberg Nord: Gut funktionierendes System für den motorisierten Verkehr mit grossflächiger Einstellhalle unter der Wohnüberbauung und Hauptzufahrt von Norden her. Der öffentliche Parkplatz beim Allmendhof ist vor allem bei Veranstaltungen oder zu den Trainingszeiten auf den benachbarten Sportanlagen zunehmend stärker belegt.
- Röhrliberg Süd/Kirchbühl: Nach dem Unterbrechen der Rigistrasse ist der innere Quartierbereich frei von Fremd- oder Durchgangsverkehr, problematisch ist jedoch die fehlenden Gesamtlösung für die quartierinternen Parkierungsanlagen. Das zur Zeit geltende Verkehrsregime mit Zu-/Wegfahrt für die Parkierung Andreas-Klinik und Altersheim über den südlichen Teil der Rigistrasse und den Rigiplatz ist als Dauerlösung unbefriedigend (starke Konflikte mit Fussgängerachse Rigistrasse) und vor allem bei noch höherem Verkehrsaufkommen (zusätzlicher Parkplatzbedarf inkl. Neunutzungen wie Aerztehaus und dgl. von ca. 200 P., Anschluss neue Überbauung Herrenmatt) untauglich.
- Öffentlicher Verkehr: Direkte Busverbindung mit Halb- bzw. während der Hauptverkehrszeiten Viertelstundentakt ins Dorfzentrum, Haltestellen Röhrliberg und für den nördlichsten Teil Hammer. Die Distanzen zwischen dem Altersheim bzw. der Andreas-Klinik und den Bushaltestellen Röhrliberg, Gemeindehaus oder Bahnhofstrasse werden von Besucherinnen und Besuchern offenbar als (zu) gross und die entsprechenden Wegverbindungen als schlecht auffindbar empfunden.
- Radrouten: Verbindung nach Cham via Sinsersrasse nicht ungefährlich (Verkehsrfrequenzen), so weit möglich wird intern eher die Rigistrasse benützt.
- Fusswegverbindungen: Das Angebot der Fusswege innerhalb des ganzen Ortsteils ist an sich gut, weist aber zwei Mängel auf: Die Haupt-Längsverbindung auf der Hügelkuppe westlich der öffentlichen Bauten ist zu wenig als solche erkennbar (z.T. umständlich geführt, keine durchgehenden Sichtverbindungen). Querverbindungen zwischen dem Hangfuss und den oben liegenden öffentlichen Bauten und Anlagen sind in den meisten Fällen, topografisch begründet, nur bedingt behindertengerecht.

3. Natur, Ökologie und Umweltschutz

- Insgesamt gute Durchgrünung mit abwechslungsreichem Baumbestand. Vor allem die Aussenbereiche der öffentlichen Bauten und der Innenhof der Wohnüberbauung Röhrliberg bilden grosse, zusammenhängende Grünräume.
- Die Gestaltung der zum grossen Teil in den Sechziger- und Siebzigerjahren angelegten Gartenanlagen ist zumeist grosszügig, entspricht aber bezüglich Ökologie und Bepflanzung den heutigen Anforderungen nicht durchwegs. Im mittleren und südlichen Bereich der öffentlichen Anlagen fehlt eine durchgehende, prägnante Gesamtidee.
- Grosse Teile des Quartiers profitieren vom Anstoss an unbebaute Grün- und Landwirtschaftsflächen (Kirchbühl bis Streckiweid) oder Wald (Streckiwäldli). Der mögliche ökologische Vernetzungseffekt ist eher gering, da kaum Bezüge zwischen der Umgebungsgestaltung in der Bauzone und dem äusseren Umfeld bestehen.
- Der Freihaltestreifen entlang dem Streckiwäldli (UeGFh) wird nicht durchwegs sinngemäss genutzt und ist partiell durch Abstellplätze zweckentfremdet.
- Östlich der Sinserstrasse dominiert die hohe und dichte Bestockung entlang der Lorze den räumlichen Endruck; sie bewirkt eine starke Abschottung gegenüber den östlichen Ortsteilen (Lorzenhof, Löbern).
- Verkehrslärm: Die Lärmimmissionen von der Sinserstrasse her sind beträchtlich, beschränken sich aber als Folge der baulichen Disposition der Überbauungen weitgehend auf die erste Bautiefe. Im nördlichen Teil ist diese mit gewerblichen Bauten belegt, welche einen wirksamen Lärmriegel für die dahinter liegenden Wohnbauten bilden.
- Im südlichen Teil verursachen die zunehmenden internen Verkehrsfrequenzen (siehe 2) zunehmend auch Immissionsprobleme. Gelegentliche Konflikte ergeben sich im Nahbereich der Schul- und Sportanlagen als Folge grösserer Veranstaltungen.

4. Soziales und Versorgung

- In den Wohngebieten dank einer Mischung von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reihen- und z.T. Einzelhäusern gutes Sozialgefüge.
- Keine eigene Quartierversorgung mit Läden usw., aber relativ kurze Distanzen zum Ortszentrum.
- Die Wohnüberbauung Röhrliberg verfügt über eine gute eigene Infrastruktur (Spielplätze, Tennisplatz, Gemeinschaftsbereiche).
- Das Quartier profitiert von den öffentlichen Einrichtungen in kürzester Gehdistanz (Sportanlagen, Schulen, Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen).
- Seitens der Schule führt die Kombination vielfältiger Schultypen und schulverwandter Nutzungen (Hallenbad usw.) zu Synergieeffekten; bei einem weiteren Anwachsen bestehen aus pädagogischer Sicht aber auch gewisse Bedenken, dass eine allzu grosse Anlage zu Unübersichtlichkeit und sozialen Konflikten führen könnte.

5. Bildung und Kultur

- Sehr gute Voraussetzungen mit geringen Distanzen zum Zentrum sowie Schul- und Sportanlagen im Quartier.

6. Stellenwert und Entwicklungsmöglichkeiten

- Nach der Erstellung der Überbauung Herrenmatt und der Ergänzung der Gewerbezeile entlang der Sinserstrasse wird das Quartier weitestgehend überbaut sein. Wesentliche Einflüsse ergeben sich allenfalls von aussen, wenn die benachbarte Obermühleweid überbaut oder die im kantonalen Richtplan verankerte Kantonsschule realisiert wird.
- Dank seiner ausgezeichneten Lage, der Nähe zum ausgedehnten Naturraum Grossweid/Wasenweid und der quartierinternen Qualität der Grün- und Aussenräume verfügt das Quartier über eine hohe Standortqualität. Der insgesamt gute Zustand der Bausubstanz und die Sorgfalt im Umgang mit den (privaten und öffentlichen Aussenräumen) wirken sich positiv auf die Wohnqualität aus.
- Die soziale Mischung ist aus der Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner gut und die Fluktuationsrate gering. Das Quartierbewusstsein ist zumindest teilweise (Röhrliberg) ausgeprägt.
- Der einzige zur Zeit erkennbare Faktor, welcher die Wohnqualität im südlichen Quartierteil negativ beeinflussen könnte, ist die Verkehrs- und Parkplatzproblematik. Lösungen für die heute unbefriedigende Situation sind deshalb mitentscheidend für die Wahrung der hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier.

Bearbeitungsschwerpunkte, Aufgaben, erste Lösungsideen

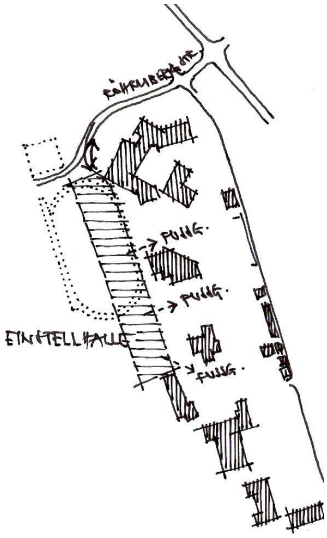
Themenbereich

1 • Ergänzungsbauten in der Zone OeIB sind in erster Linie in den noch verbleibenden Freiräumen neben den bereits bestehenden Gebäuden (Bereich Hügelkuppe) anzuordnen. 2. Priorität: Erweiterungen nach Westen, bis maximal auf die Flucht des Klinikbaus der Andreas-Klinik. Auszuschliessen: Bauten und oberirdische Parkierungsanlagen im Freiraum zwischen der Andreas-Klinik/dem Schulhaus Kirchbühl und der Rigistrasse.

1 • Ergänzungsbauten Herrenmatt an der Sinserstrasse: Heutige Torwirkung auch mit Neu- bzw. Ersatzbauten beizbehalten, kein grösserer Strassenabstand als bisher.

1,3 • Ref. Kirche/Sinserstrasse: Auf gute optische Wirkung am Ortseingang achten, nicht zu stark einwachsen lassen. Auslichtung der hohen und dichten Bestockung entlang der Lorze wäre erwünscht (bessere Blickverbindungen in östliche Ortsteile).

2 • Neue Parkierungs- sowie Zu- und Wegfahrtslösung für den gesamten Schild zwischen Rigiplatz und Röhrlibergstrasse ist nötig: Da Lösungen von Westen bzw. Südwesten (Kirchbühl) nicht möglich bzw. zu aufwändig sein dürften, eine zusätzliche Einmündung in die Sinserstrasse kaum bewilligt wird und die Mööslimattstrasse im Privateigentum steht, wäre folgender Ansatz genauer zu prüfen:



2 • Verbindung zum übergeordneten Strassennetz: Weniger/keinen Verkehr über den Rigiplatz führen (Konflikte Schule, würde bessere Gestaltung ermöglichen). Beachten, dass ein grosser Teil der Besucherinnen/Besucher von Norden her kommt und nicht auf Umwegen von Süden her ins Quartier geführt werden sollte.

2 • Mittelteil Rigistrasse: Die heutige Unterbrechung für den Fahrverkehr ist zwar denkbar, sollte aber bei Suche nach neuen Lösungen nicht unter allen Umständen als fixe Randbedingung gelten.

2 • Parkplatz Röhrliberg: Kapazitätsprobleme sind spätestens im Zusammenhang mit möglichem Neubau Kantonsschule im Bereich Allmendhof anzugehen.

3 • Für die ökologische Aufwertung der (öffentlichen und privaten) Aussenanlagen sind Massnahmen vorzuschlagen und die Vernetzung zu den angrenzenden Naturräumen ist zu verbessern. Dabei ist die neu ausgeschiedene Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung Röhrliberg/Kirchbühl einzubeziehen.

3 • Im Interesse einer koordinierten, grosszügig und prägnant wirkenden Freiraumgestaltung ist ein Gesamtkonzept für alle öffentlichen Anlagen im Raum Kirchbühl/Röhrliberg anzustreben und in der Folge schrittweise umzusetzen.

Begehung:	24. November 2006
Teilnehmende:	Hans Baumgartner, Peter Brusa, Monika Bühler, Daniel Fässler, Sepp Heer, Ibolyka Lütolf, Werner Schibli, Martin Schwarze, Erich Staub, Franz Trottmann
Quartierbeschrieb:	Werner Schibli, Ortsplaner Cham
Stand:	März 2007
Kontakt:	Planung und Hochbau Cham, Mandelhof, 6330 Cham, Telefon 041 784 47 30 Mail: bauabteilung@cham.zg.ch, www.cham.ch